

Het gesprek met: Paul van Tongeren

De gemeente Nijmegen heeft het terrein van het voormalige ROC aan de Vossenlaan voorwaardelijk verkocht aan de projectontwikkelaar STUWORLD. Die wil er een gebouw neerzetten met 241 appartementen dat o.a. gebruikt zal worden als studentenflat. Het gesprek met Paul van Tongeren, Vossenlaan 40, gaat over de bezwaren van ongeruste bewoners uit de Dingostraat, de Dromedarisstraat en de Vossenlaan tegen de massaliteit van het geplande gebouw, de aard en grootte van de verwachte populatie en de handelwijze van de gemeente tot nu toe. Paul geeft een genuanceerd beeld van wat er speelt en ziet een duidelijk alternatief.

Wat is er precies aan de hand?

De gemeente heeft een voorwaardelijke koop gesloten met STUWORLD, bouwer van studentenflats. Die wil een massaal gebouw neerzetten met 241 appartementen van 30, 50 en 60 m² dat 4 tot 5 bouwlagen hoog wordt. In de plannen tot nu toe heeft het gebouw de vorm van een dubbele H. Anders dan het huidige ROC komt het gebouw tot aan het trottoir van de Vossenlaan en tot aan het parkje bij de Dromedarisstraat. De hoofdingang, met alle erbij behorende verkeer, komt aan de Dingostraat, de Vossenlaan krijgt een kleinere entree.

Uit jullie stukken spreekt wantrouwen rond de tot nu toe gevoerde procedure. Waar komt dat uit voort?

De gemeente heeft het complex verkocht zonder enige kennisgeving aan de naaste burens, geen blijk van fatsoenlijk nabuurschap. Pas nadat een buurtbewoner de verkoop ontdekte en uitleg vroeg aan de gemeente kwam er een informele bijeenkomst met mensen van wijkraden, iemand van de gemeente, een door STUWORLD aangestelde communicator en ons, bewoners van Vossenlaan 40 (waarom niet méér bewoners?). Ons werd gevraagd om nog onze mond te houden over de plannen. Het bericht was dat het zou gaan om kleine en middelgrote appartementen en dat gemikt werd op gebruik door o.a. coassistenten en medewerkers van de universiteit, niet op studenten. De communicator van STUWORLD is aangesteld als bemiddelaar tussen alle partijen, een vreemde constructie. Tijdens een bredere vervolgbijeenkomst op 2 juni werd duidelijk, dat er wél studentenkamers komen: de omvang (het zou nu vooral om woningen van 30 m² gaan, van de grotere van 90 m² was geen sprake meer) en de naam van de projectontwikkelaar (STUdentenWORLD) maken dat duidelijk. Een proces dus van geheimzinnig vooroverleg, gegevens achterhouden, beetje bijstellen, nog wat bijstellen tot de mensen zelf ontdekken wat de bedoeling is. Na 2 juni bleef de communicatie met de gemeente minimaal: er wordt inmiddels gezegd dat er een nieuw plan is, maar dat zou 'nog niet publicabel' zijn, de gemeente heeft de afgesproken bijeenkomst van een BuurtBouwGroep (BBG) uitgesteld tot eind augustus en de communicator stuurde bij onze vragen om info slechts aan op informele gesprekken met individuele bewoners. Voeg daarbij dat de gemeente al in februari tijdelijke ontheffing heeft aangevraagd (en gekregen!) voor de verstoring van holen van vleermuizen voor de periode 1 juli 2014 tot 31 december 2015, terwijl bij de school een schuur staat waar vleermuizen wonen. Op die manier creëer je wantrouwen, alsof er iets te verbergen is en iedereen belang heeft bij snel bouwen.

Heb je een idee van wat de verborgen agenda kan zijn?

Je hebt als gemeente reden om iets verborgen te houden als je het pand verkocht hebt tegen gunstige voorwaarden voor jezelf, met nadelen voor anderen. De verkoop levert de gemeente 4,5 miljoen op – die post staat al op de balans – onder voorwaarde dat de projectontwikkelaar kan bouwen zoals hij wil. Gedoe om de bouwplannen kan maken dat STUWORLD alsnog afhaakt en dat de gemeente het terrein wellicht voor minder moet verkopen. Ook STUWORLD heeft belang bij het eenvoudig doorvoeren van zijn plannen voor kleine (studenten)appartementen. Die hoeven geen balkon te hebben en zijn aan minder voorwaarden gebonden dan bijvoorbeeld seniorenflats. Ook betalen ze zichzelf snel terug. De beoogde huurprijs van de appartementen ligt onder de grens voor huursubsidie, dus de particuliere ontwikkelaar haalt jaarlijks veel gemeentegeld binnen. Het is de vraag of hij hetzelfde kan verdienen op de koopmarkt of met duurdere huurappartementen.

Wat zijn jullie voornaamste bezwaren tegen het huidige plan?

Als eerste de massaliteit: een groot, hoog gebouw dat aan de Vossenlaan vóór de bestaande rooilijn en boven de huizen uitsteekt. Voor sommige bewoners van de Dromedarisstraat en de Dingostraat komt het gebouw veel dichterbij, met gevolgen voor o.a. uitzicht, zon en inkijk. Ons tweede bezwaar geldt de beoogde populatie. Het beleid van de gemeente, o.a. uitgesproken in de woonvisie, is om groepen uit de samenleving te mengen: 'geen gedeelde stad'. Zo voorkom je al te homogene wijken en ideologisch gedacht is dat alleszins redelijk. Ik sta achter dat beleid, maar het moet wel op een manier die niets kapot maakt. Het heeft geen zin om geforceerd te gaan mixen. Onze wijk is niet extreem eenzijdig en het proces van verder mengen moet geleidelijk gaan. Veel mensen zijn hier komen wonen om de rustige buurt. Als je een hele ruime cirkel om het huidige ROC trekt, heb je een gebied met 200 – 250 adressen. Zet je er 241 appartementen bij, dan levert dat een verdubbeling op. Dat is geen geleidelijke menging, maar geforceerde destructie.

Zie je ook bezwaren als je kijkt vanuit een breder perspectief dan dat van de buurtbewoners?

Ik heb hier een artikel uit de Gelderlander van 21 juni 2014, waarin staat dat in Nijmegen bijna voldaan is aan de behoefte aan studentenwoningen tot aan 2021. Als er al nood zou zijn, is het voormalig belastingkantoor bij het station een ideale locatie. Daarentegen is er een structurele behoefte aan appartementen voor ouderen (zie o.a. de oproep van de AMBO in de Gelderlander van 11 juli 2014). Dit geldt zeker voor deze wijk: veel mensen willen graag hier blijven wonen, maar niet in hun grote huis.

Welke mogelijkheden hebben jullie om echt invloed uit te oefenen op wat er gebeurt?

Formeel is er de wijziging van het bestemmingsplan: de functie van het terrein moet worden uitgebreid van 'maatschappelijk' naar 'maatschappelijk/wonen'. Deze wijziging moet gepubliceerd worden, net als de ermee verbonden omgevingsvergunning. Als bewonersgroep kun je daar jouw zienswijze tegenover stellen en die moet worden meegenomen in het besluit van de gemeenteraad. Daarnaast kun je kijken of de gemeente zich houdt aan de wettelijke regels. Bij overtreding (bijvoorbeeld rond de vlemuizenholen) kun je een bezwaarschrift indienen en dit kun je volhouden tot de Raad van State. Maar de meest efficiënte manier om het voorliggende plan tegen te houden is informeel: je kunt invloed uitoefenen door politici te benaderen.

Hebben jullie concrete ideeën over een alternatief?

Deze ROC-plek is ideaal voor ouderen, dicht bij winkels en het zorgcentrum, met het stadscentrum goed bereikbaar. We zien een appartementencomplex voor ouderen dan ook als erg goed alternatief. Leuk om te vertellen is, dat dit een terrein is met een historie. Het was vroeger het 'Quick-veldje': een speelveld van voetbalclub Quick met wat tribunes eromheen. Iemand heeft daarom al voorgesteld om de contouren van het voetbalveld te herstellen en daar woningen omheen te bouwen. In de oorlog stond hier Duits afweergeschut. In de zijgevel van ons huis zie je nog de gaten van de ingeslagen granaatscherven. Het gebouwtje hier achter ons huis werd gebruikt als schuilkelder. In dit gebouwtje had iemand een kleine orgelfabriek. Zijn broer heeft voor hem een huis gebouwd bij de fabriek: ons huis op nr. 40. Dit is het begin geweest van de Vossenlaan en vandaaruit is de straat opgebouwd richting Sint Annastraat.

Hoe gaan jullie nu verder?

We hebben alle kleine protesten gebundeld in een stichting. Vanuit die stichting zullen we naar buiten treden en contact onderhouden met de gemeente. Ons doel is een goed plan dat past bij deze specifieke plek in deze wijk.

Meer info: www.bouwvossenlaan.nl

Contact/ op de hoogte blijven: bouwvossenlaan@gmail.com